



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudkyní Mgr. Ivou Flaxovou ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků jednotek bl. J, č.p.313,314,315,316, ulice Luční, Litvínov-Janov, IČO 272 76 660**
sídlem Luční čp. 313, PSČ 435 42 Litvínov-Janov
zastoupený advokátem Mgr. Eduardem Belšánem, AK Lány
sídlem Berounská čp. 107, PSČ 270 61 Lány

proti
žalovaným: 1. [redacted], narozený dne [redacted]
bytem [redacted]
2. [redacted], narozená [redacted]
bytem [redacted]
oba zastoupení opatrovníkem advokátem Mgr. Jiřím Filípkem, AK Most
bytem Čsl. armády čp. 2112, PSČ 434 01 Most

o zaplacení 28 014 Kč plus 28 224 Kč plus 18 206 Kč s příslušenstvím

takto:

- I. Žalovaní ad 1) a 2) jsou povinni zaplatit žalobkyni společně a nerozdílně částku ve výši 28 014 Kč spolu s úrokem z prodlení ode dne 1. 2. 2015 do dne 30. 4. 2017 ve výši 4 047 Kč a dále spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z dlužné částky 28 014 Kč ode dne 1. 5. 2017 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku s tím, že plněním jednoho ze žalovaných zaniká v rozsahu tohoto plnění povinnost druhého žalovaného.
- II. Žalovaní ad 1) a 2) jsou povinni zaplatit žalobkyni společně a nerozdílně částku ve výši 28 224 Kč spolu s úrokem z prodlení ode dne 1. 2. 2016 do dne 30. 4. 2017 ve výši 1 796

Shodu s prvopisem potvrzuje Kateřina Ješínová.

Kč a dále spolu s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z dlužné částky 28 224 Kč ode dne 1. 5. 2017 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku s tím, že plněním jednoho ze žalovaných zaniká v rozsahu tohoto plnění povinnost druhého žalovaného.

- III. Žalovaní ad 1) a 2) jsou povinni zaplatit žalobkyni společně a nerozdílně částku ve výši 18 206 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z dlužné částky 18 206 Kč ode dne 1. 8. 2016 do zaplacení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku s tím, že plněním jednoho ze žalovaných zaniká v rozsahu tohoto plnění povinnost druhého žalovaného.
- IV. Žalovaní ad 1) a 2) jsou povinni zaplatit žalobkyni společně a nerozdílně na náhradu nákladů řízení částku ve výši 19 695 Kč a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobce Mgr. Eduarda Belšana, a to s tím, že plněním jednoho ze žalovaných zaniká v rozsahu tohoto plnění povinnost druhého žalovaného.

Odůvodnění:

1. Předmětem řízení je nárok žalobce na zaplacení částky uvedené ve výroku tohoto rozsudku. Žalobce v žalobě argumentoval tím, že je společenstvím vlastníků jednotek vzniklým na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů. Oba žalovaní jsou vlastníky bytové jednotky č. [REDAKCE] nacházející se v [REDAKCE] a příslušícího podílu ve výši [REDAKCE] na společných částech domu a pozemku, vše zapsáno na LV č. [REDAKCE] vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, pro obec [REDAKCE], kterou nabyli na základě kupní smlouvy ze dne [REDAKCE]. Oba žalovaní jsou členy žalobce. Žalobce se podanou žalobou domáhal zaplacení částky 28 014 Kč (dlužný příspěvek na správu domu a pozemku I-XII/2015) plus částky 28 224 Kč (dlužný příspěvek na správu domu a pozemku I-XII/2016) plus částky 18 206 Kč s příslušenstvím (nedoplatek z vyúčtování záloh na úhradu za služby leden až prosinec 2015). Oba žalovaní byli s výší předepsaných plateb seznámeni (vše v podrobnostech v žalobě).
2. Opatrovník obou žalovaných navrhl zamítnutí žaloby.
3. Soud má za prokázány tyto skutečnosti: oba žalovaní jsou vlastníky bytové jednotky č. [REDAKCE] nacházející se v [REDAKCE] a příslušícího podílu ve výši [REDAKCE] na společných částech domu a pozemku, vše zapsáno na LV č. [REDAKCE] vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, pro obec [REDAKCE], kterou nabyli na základě kupní smlouvy ze dne [REDAKCE]. Oba žalovaní jsou členy žalobce. Podle vyúčtování za rok 2015 (leden až prosinec) činily náklady 18 206 Kč, na zálohách nebylo ničeho zaplacen, takže nedoplatek činil částku 18 206 Kč. Vyúčtování bylo oběma žalovaným zasláno dne 24.3.2016 a nedoplatek se stal splatným dne 31.7.2016. Žalobce provedl v souladu s čl. XVIII odst. 2 stanov vyúčtování záloh na úhradu za služby na základě podkladů od dodavatelů služeb. Podle tohoto ustanovení je nedoplatek vyplývající z vyúčtování splatný do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok tj. do dne 31.7. kalendářního roku. Podle čl. XV. stanov žalobce, jsou oba žalovaní povinni každý měsíc hradit zálohy na úhradu za služby a uhradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování. Oba žalovaní svůj závazek vůči žalobci nesplnili. V souladu s ustanovením § 142a o.s.ř. byla oběma žalovaným zaslána dne 27.3.2017 výzva k zaplacení doporučeným dopisem (pošta Most 1 č.j. RR [REDAKCE] 1). Oba žalovaní v období od ledna do prosince 2015 nehradili příspěvek na správu domu a pozemku a dluh činil 28 014 Kč. Oba

žalovaní svůj závazek vůči žalobci nesplnili. Oba žalovaní v období od ledna do prosince 2016 nehradili příspěvek na správu domu a pozemku a dluh činil 28 224 Kč. Oba žalovaní svůj závazek vůči žalobci nesplnili.

4. Soud opřel svá skutková zjištění o listinné důkazy, které do spisu založil žalobce. Soud další důkazy neprováděl, neboť z provedených listin se tvrzení žalobce v žalobě uvedená podařilo jednoznačně prokázat.
5. Při hodnocení důkazů se soud řídil těmito úvahami: členové - vlastníci bytů mají stejná práva a povinnosti jako členové - nájemníci bytů. Pokud stanovy upravují povinnost platit nájemné z bytu, rozumí se tím člena vlastníka povinnost hradit náklady na provoz a správu domu, včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a výměny společných částí a zařízení domu.
6. Soud učinil následující závěr o skutkovém stavu: v předmětných obdobích oba žalovaní neplnili své povinnosti uhradit shora uvedené náklady. Žalovaní tedy za období v žalobě uvedená, dluží žalobci v žalobě uvedené částky. Na základě výše uvedených skutečností, soud žalobě v plném rozsahu vyhověl. Žalobce je dále vlastníkem další jednotky v domě a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu, takže je oprávněn domáhat se splnění povinnosti žalované přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku.
7. Po právní stránce soud věc posoudil podle ustanovení § 1789 NOZ, podle něhož je z platného závazku dlužník povinen, něco dát, konat, něčeho se zdržet nebo něco strpět a věřitel je oprávněn to od něj požadovat. Právní posouzení dále vychází z ustanovení NOZ, a to ustanovení § 1180 odst. 1, 2 NOZ a ustanovení § 1181 odst. 1, 2 NOZ, kdy vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. I nadále formulována povinnost vlastníka jednotky platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby). Současně stanoveno, že osoba odpovědná za správu domu je povinna vlastníkově včas zálohy vyúčtovat, a to v ustanovení § 1196 odst. 1 NOZ, dále nutno zdůraznit NOZ: ustanovení § 1194 odst. 1, kdy NOZ výslovně formuluje oprávnění společenství vlastníků k právnímu jednání, a to s vlastníky jednotek, jakož i s třetími osobami a v mezích účelu společenství, tj. zajišťování správy domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu, viz citované ustanovení § 1161 NOZ. K účelu uvedenému v odstavci 1 § 1161 NOZ skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Výši záloh si určí vlastníci jednotek usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících měsících i v dalších letech. Výši částky a den její splatnosti sděluje vlastníkům jednotek výbor nebo pověřený vlastník. Není-li výbor nebo pověřený vlastník zvolen, rozhoduje se o výši částek podle odstavce 1 nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek v domě.
8. Úprava zákona o vlastnictví bytů zařazena do NOZ, a to v rámci institutu „Bytové spoluvlastnictví“, tento NOZ zavedený pojem v sobě zahrnuje vlastnictví jednotky a z toho odvozené spoluvlastnictví vlastníků jednotek k nemovité věci. S ohledem na zařazení úpravy do NOZ nemá ustanovení § 1 odst. 2 a 3 zákona o vlastnictví bytů ekvivalent (ZVB: § 1 odst. 1 a 2). Stávající úprava vlastnictví bytů byla komplexně zařazena do NOZ (§ 1158 -1222 NOZ). Dále soud aplikoval vyhlášku č. 372/2001 Sb., podle které se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele. Nedoplatek je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí účtovacího období.
9. Podle ustanovení § 1970 NOZ po dlužníkovi, který je v prodlení se splácením peněžitého dluhu, může věřitel, který řádně splnil své smluvní a zákonné povinnosti požadovat zaplacení úroku z prodlení, ledaže dlužník není za prodlení odpovědný. Výše úroku z prodlení je stanovena v ustanovení § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb..

Shodu s prvopisem potvrzuje Kateřina Ješinová.

10. Lhůta k plnění je odůvodněna ustanovením § 160 odst. 1 o.s.ř..
11. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle ustanovení § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalobci, jenž byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 19 695 Kč. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 3 723 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená podle ustanovení § 6 odst. 1 a ustanovení § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 74 444 Kč sestávající z částky 4 100 Kč za každý ze tří úkonů uvedených v ustanovení § 11 odst. 1 a. t. včetně tří paušálních náhrad výdajů po částkách 300 Kč podle ustanovení § 13 odst. 4 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 13 200 Kč ve výši 2 772 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím Okresního soudu v Mostě. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalovaní povinnosti uložené jim tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobce domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu či exekuce.

Most 28. června 2019

Mgr. Iva Flaxová v.r.
samosoudkyně